

Plum

De: Florian Marcadet <florian.marcadet@chateaudurollin.com>
Envoyé: mardi 9 avril 2024 18:12
À: Plum
Objet: Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
Pièces jointes: Lettre d'accompagnement du rapport.pdf; DEMANDE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN.pdf

A l'attention du commissaire enquêteur,

Madame, Monsieur,

Toute l'équipe du Château du Rollin a le plaisir de vous transmettre un rapport concernant une demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Ce document détaille l'objectif de cette modification et les intérêts pour la métropole Orléanaise.

Joint à cette lettre, vous trouverez un rapport de 30 pages, annexes comprises, permettant à la métropole Orléanaise de comprendre les tenants et les aboutissants de notre demande.

Dans ce document, nous demandons un agrandissement de la zone N-S sur une surface bitumée située à l'ouest de l'élément remarquable n°2848 et le déplacement d'un espace boisé classé. Notre sollicitation concerne la parcelle cadastrale n°0139, feuille n°1, section n°0Z, INSEE commune n°45075, située au 284 route de Blois 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin.

Suite à la prise de connaissance de nos documents, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous fournir toutes les directives, exigences ou documents pertinents qui vous permettront de prendre en compte notre demande.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette demande.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées,



Suivez nous sur nos réseaux sociaux :

[Lien instagram](#)

[Lien Facebook](#)



SAS MOTHIRON

284 Route de Blois

45380 LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

@ : contact@chateaudurollin.com

Tel : 02 38 54 10 33

A l'attention du commissaire enquêteur,

Espace Saint-Marc

5 place du 6 Juin 1944

45000 ORLEANS

LRAR

Objet : Demande de modification du PLUM

Date : 8 avril 2024

Madame, Monsieur,

Toute l'équipe du Château du Rollin a le plaisir de vous transmettre un rapport concernant une demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Ce document détaille l'objectif de cette modification et les intérêts pour la métropole Orléanaise.

Joint à cette lettre, vous trouverez un rapport de 30 pages, annexes comprises, permettant à la métropole Orléanaise de comprendre les tenants et les aboutissants de notre demande.

Dans ce document, nous demandons un agrandissement de la zone N-S sur une surface bitumée située à l'ouest de l'élément remarquable n°2848 et le déplacement d'un espace boisé classé. Notre sollicitation concerne la parcelle cadastrale n°0139, feuille n°1, section n°0Z, INSEE commune n°45075, située au 284 route de Blois 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin.

Suite à la prise de connaissance de nos documents, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous fournir toutes les directives, exigences ou documents pertinents qui vous permettront de prendre en compte notre demande.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette demande.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées,

Marjorie MOTHIRON

Présidente de la SAS MOTHIRON

Présidente de la SAS CHATEAU DU ROLLIN

Florian MARCADET

DG de la SAS CHATEAU DU ROLLIN



**DEMANDE DE
MODIFICATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
METROPOLITAIN**

A l'attention du commissaire enquêteur

Table des matières

1.	Introduction et présentation du Domaine du Château du Rollin.....	2
a.	Développement du domaine depuis son rachat en 2014	2
b.	Objectif de développement sur les années à venir	2
2.	Création d'un nouvel espace de réception	3
a.	Caractéristique du besoin détecté	3
b.	Installation d'une structure légère de type CTS	3
c.	Objectifs de l'investissement	4
d.	Difficulté lié au PLUM	4
3.	Proposition de la société SAS MOTHIRON	5
a.	Echanges avec la Mairie de la Chapelle-Saint-Mesmin	5
b.	Demande de modification du PLUM	5
4.	Conclusion	6

1. Introduction et présentation du Domaine du Château du Rollin

a. Développement du domaine depuis son rachat en 2014

Le Domaine du Rollin tient son nom de la rivière du Rollin. Il offre un cadre subtil mêlant calme, fraîcheur et nature. Le Château du Rollin¹ est, de par son charme et sa grandeur, l'emblème du Domaine du Rollin.

En début d'année 2014, la SAS MOTHIRON a fait le pari d'acquérir ce domaine à l'abandon pour le rénover et lui redonner son lustre d'antan. Ainsi, de gros travaux ont été réalisés sur la toiture, les façades, les réseaux d'eaux de pluie et d'eaux usés, la plomberie, le chauffage, les réseaux électriques, les menuiseries intérieures et extérieures, mais également sur les aspects paysagers. Cette réfection a permis à la société de créer une activité d'hôtellerie classée 3 étoiles et une activité événementielle pour les entreprises et les particuliers.

Afin de montrer l'étendue de la réfection, des photographies de 2014 sont présentes en Annexe n°1 et de juin 2023 en annexe n°2. Il est également possible de visiter le Château grâce à la visite virtuelle réalisée par le site internet Mariages.net. Comme nous pouvons le constater, le site offre désormais de superbes panoramas. Édifice du XVème siècle et agrandi au XIXème siècle, ce superbe château reçoit ses clients et ses invités dans un cadre fraîchement rénové et redécoré. L'un des objectifs de cette restauration a été de mettre en valeur et de conserver le patrimoine remarquable présent sur le site.

Actuellement, le site a la capacité d'accueillir les clients (touristes, commerciaux, clientèle de passage...) dans douze chambres d'hôtel rénovées avec raffinement, goût et souci du détail. Mais surtout, le Domaine développe une activité événementielle se rapprochant le plus possible des besoins d'une clientèle plus ou moins haut de gamme, pour l'organisation d'événements de type mariage ou séminaire d'entreprise.

Depuis son ouverture en Janvier 2021, l'équipe du Château du Rollin s'applique à offrir la meilleure prestation possible à sa clientèle et les retours sont excellents :

- Google business : note de 4,8/5 sur 92 avis et 4,5/5 sur 20 avis ;
- Facebook : note de 4,8/5 sur 19 avis ;
- Mariages.net : note de 5/5 sur 6 avis vérifiés ;
- Booking : note de 8,6/10 sur 346 avis vérifiés ;
- Tripadvisor : note de 8,5/10 sur 13 avis.²

Le domaine est maintenant l'un des plus apprécié de l'agglomération Orléanaise.

b. Objectif de développement sur les années à venir

Malgré cette réussite, la conservation de ce patrimoine n'est pas encore assurée. En effet, un tel domaine nécessite un entretien régulier et coûteux. Les rénovations et les entretiens urgents à financer concernent les toitures du château, l'élagage de l'allée des tilleuls, la plantation d'espaces boisés, les menuiseries intérieures de l'aile Est du Château.

¹ Élément bâtis remarquables n°2848

² Données collectés en date du 12 juillet 2023.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, l'équipe du Château du Rollin doit continuer à faire progresser l'activité économique du Domaine. Ainsi, il a été choisi prioritairement de créer d'un nouvel espace de réception.

2. Création d'un nouvel espace de réception

a. Caractéristique du besoin détecté

Grâce à nos trois ans d'exercice, nous avons constaté que notre équipe recevait très régulièrement des demandes pour accueillir et organiser :

- Des évènements d'entreprises accueillant entre 100 et 200 personnes en repas assis ;
- Des mariages accueillant entre 80 et 120 convives.

Pour répondre à ces besoins et réaliser des évènements de qualité, en accord avec l'image du Domaine, le château du Rollin doit se doter d'un espace d'accueil supplémentaire d'environ 300 m².

D'autres domaines du même type, situés dans la région Centre-Val-de-Loire, ont également installé des espaces supplémentaires pour répondre à ce type de demande. Par exemple, le Domaine de la Fontaine situé à Olivet, vient de se doter d'une structure CTS³ de 250m², située en zone N-S.

b. Installation d'une structure légère de type CTS

En réponse à cette nécessité, la société SAS MOTHIRON souhaite installer une structure de type CTS.

Ainsi, nous avons réalisé une étude auprès de la société Röder, société mondialement connue pour la qualité de ses CTS depuis plus de 60 ans. Cette société, située dans la ville de Beauvais, fournit en grande partie le matériel des loueurs de barnums en Europe et, par conséquent, a été en mesure de nous fournir rapidement l'ensemble des certificats de sécurité nécessaires pour l'accueil du public.

Par ailleurs, la société Röder dispose de sa propre équipe de poseurs, ce qui assure une qualité d'installation optimale, couverte par une assurance responsabilité civile professionnelle.

La proposition commerciale transmise à notre société est complète et tient compte des contraintes de sécurité incendie liées aux établissements recevant du public (ERP) et également des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

En annexe 3, le projet a été modélisé en 3D.

En annexe 4, des photographies d'une réalisation de Röder sont présentées.

Cet équipement léger serait d'une dimension de 15 par 20 mètres, soit une surface de réception de 300 m². Il serait accompagné par deux tentes pagodes de 25 m² chacune, nécessaires pour accueillir les traiteurs et les sanitaires.

L'activité générée par ce mobilier serait bien supérieure aux coûts d'acquisition et d'installation. Etant donné que le Château du Rollin possède déjà une clientèle et une bonne réputation, l'investissement serait rentabilisé sous deux ans et permettrait de répondre à court terme aux besoins d'entretien du Château.

La zone d'implantation de cette structure souhaitée serait localisée à l'ouest du Château du Rollin, sur une surface bitumée existante. Cette dernière est située sur la parcelle cadastrale n°0139, feuille n°1, section n°0Z, INSEE commune n°45075 et contenance de 42637m² (Cf annexe n°5).

³ Chapiteaux, tentes et structures itinérantes

c. Objectifs de l'investissement

L'investissement décrit précédemment présente plusieurs aspects positifs pour la métropole Orléanaise et la SAS MOTHIRON.

Tout d'abord, il permet de dynamiser l'économie locale grâce aux différents évènements qui pourraient être organisés sur le Domaine, tels que des mariages, des conférences, des réceptions d'entreprises. Le savoir-faire de notre équipe offre une garantie sur la réussite et le sérieux de ce développement économique.

D'autre part, l'installation d'une tente de réception est importante pour le financement de l'entretien du patrimoine historique, où sont notamment présents :

- Un élément bâti remarquable : Le Château du Rollin ;
- Une allée de tilleuls classée présente à l'entrée du Domaine ;
- Une plaine au nord du château composée d'arbres ornementaux et de buis centenaires ;
- Un cèdre libanais du XVème siècle ;
- Un espace boisé classé ;
- Les berges de la rivière de la source du Rollin.

En générant des revenus supplémentaires, le Domaine pourra investir dans la préservation et la restauration du château et du parc, ce qui bénéficiera à toutes les communes de l'agglomération.

De plus, grâce à son hôtel, le Château du Rollin est devenu une étape très appréciée des touristes, lesquels viennent découvrir le patrimoine historique du Domaine et de la métropole. En préservant ce patrimoine, nous rendons attrayant nos communes riches en éléments remarquables.

Comme vous pourrez le constater dans la section suivante, nous avons conçu ce projet pour qu'il soit en harmonie avec l'environnement et qu'il contribue à la mise en valeur du patrimoine. En effet, l'installation de cet espace a pour objectif d'améliorer le charme du Domaine.

Depuis la reprise du Château du Rollin par la SAS MOTHIRON, six personnes ont été embauchées à temps plein en quatre ans. Avec cet investissement, nous espérons pouvoir réaliser des recrutements complémentaires dans le secteur de l'entretien et de l'évènementiel.

Enfin, comme vous allez le découvrir dans ce rapport, notre proposition a un impact environnemental limité. Le lieu choisi pour installer la structure ne nécessite aucun terrassement et n'agrandi pas l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, cette installation sera accompagnée de plantations de haies, d'arbustes et d'essences mellifères très appréciés de la faune locale.

d. Difficulté lié au PLUM⁴

L'équipe du Château du Rollin souhaite monter cette nouvelle installation sur la plateforme bitumée située à l'ouest du Château (Cf annexe n°6).

Le choix de la zone d'implantation par notre société est motivé par les points suivants :

- Premièrement, l'implantation ne doit pas dégrader la magnifique perspective qu'offre le Domaine. En effet, l'allée des tilleuls et l'implantation des buis sont dans l'axe de la face nord du Château (Cf annexe n°7). Les escaliers et la terrasse sont alignés par rapport à la face sud de l'élément remarquable (Cf annexe n°8).
- Deuxièmement, la structure doit être assez proche du Château et des jardins côté sud pour offrir une vue sur le cèdre libanais. Ce positionnement permet d'optimiser l'organisation des

⁴ Plan Local d'Urbanisme d'Orléans Métropole

événements sur le Domaine, permettant aux équipes du Château du Rollin, de faire profiter aux clients des meilleurs points de vue du Château.

- Troisièmement, la zone d'installation doit être assez éloignée de l'hôtel, du centre éducatif fermé et des habitations pour ne pas provoquer des nuisances sonores, notamment lorsque des soirées dansantes sont organisées.

Enfin, l'emplacement doit avoir un impact écologique et visuel limité. Etant donné que la surface est déjà bitumée, aucune modification du terrassement n'est nécessaire. Par ailleurs, cette zone dégrade la vue de l'élément remarquable qu'est le Château du Rollin (Cf annexe n°9). En installant cette structure et en travaillant les aspects paysagés autour de celle-ci, l'esthétisme de cet espace serait amélioré.

En revanche, au niveau du PLUM, cette zone bitumée est classée en zone N. De plus, une partie est en espace boisé classé alors que ce terrassement est présent depuis plus de 20 ans (Cf annexe n°10).

L'implantation d'une structure de type CTS nécessite le dépôt d'un permis de construire, lequel doit être en accord avec le PLUM. Ainsi, dans l'état actuel, un permis de construire standard ne peut pas être accepté par la commune de la Chapelle-Saint-Mesmin.

3. Proposition de la société SAS MOTHIRON

L'équipe du Château du Rollin a travaillé à l'élaboration d'une solution pour réaliser le projet après des concertations avec la Mairie de la Chapelle-Saint-Mesmin.

a. Echanges avec la Mairie de la Chapelle-Saint-Mesmin

La proposition présentée ci-dessous est issue d'une concertation entre l'équipe du Château du Rollin et la Mairie de la Chapelle-Saint-Mesmin.

En effet, en date du 25 Juillet 2023, un dossier présentant le projet a été transmis à la commune pour déterminer si celui-ci est réalisable et s'il est en accord avec la politique de développement économique de la commune.

Nos échanges ont abouti à une réunion le 14 mars 2024 dans les locaux de la mairie en présence de :

- Madame Valérie BARTHE CHENEAU, Maire de la commune ;
- Monsieur Patrice DAVID, 5^{ème} Adjoint à l'Urbanisme et la Mobilité ;
- Monsieur Jean-Christophe BERNARD, Directeur du pôle Urbanisme et Aménagement de l'Espace Public ;
- Madame Marion BEDNARZ, Responsable du Service Economie, Planification et Droit des Sols, Pôle Aménagement et Patrimoine.

L'ensemble des personnes a soutenu le projet et nous encourage à déposer une demande de modification du PLUM à cet effet.

b. Demande de modification du PLUM

Dans un premier temps, par le biais de ce document, nous demandons gracieusement à la métropole d'Orléans d'étudier notre demande de modification du PLUM afin de transférer la zone bitumée en secteur N-S (Cf. annexe n°11), laquelle semble autoriser les constructions à destination des activités de service accueillant une clientèle et les autres équipements recevant du public.

Le secteur N-S, englobe déjà le Château et ses annexes. Ainsi, une extension de cette zone à la dalle bitumée ne semble être pas en contradiction avec l'activité déjà exercée sur le Domaine.

De plus, compte tenu de la proximité de cette zone avec l'élément remarquable n°2848, la commune de la Chapelle-Saint-Mesmin garde une maîtrise des constructions possibles sur cette surface : « Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâtis doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine. »

Concernant la zone de bois classée positionnée sur le bitume, celle-ci semble être une anomalie présente depuis longtemps sur les différents PLU (Cf. annexe n°10). Nous proposons de déplacer cette zone d'un peu plus de 300 m² vers une autre partie du Domaine plus appropriée. En effet, à l'ouest du Domaine, une large bande de terrain en zone N est en éco-pâturage depuis 4 ans et ne possède aucune infrastructure. Par ailleurs, le bois s'étend naturellement vers cette zone (Cf. annexe n°12).

4. Conclusion

L'objectif de l'équipe du Château du Rollin est de développer une activité économique viable à long terme pour préserver le patrimoine remarquable présent sur le Domaine. La commune de la Chapelle-Saint-Mesmin soutient cette démarche et semble apprécier le travail effectué sur notre Domaine.

Ainsi, nous demandons à la métropole de soutenir la SAS MOTHIRON en œuvrant pour l'agrandissement de la zone N-S sur la dalle bitumée et le déplacement de l'espace classé boisé.

Nous invitons la métropole à venir visiter notre Domaine et à rencontrer notre équipe. Nous serons ravis de vous faire découvrir les prestations proposées et les investissements réalisés.

ANNEXES

Table des matières

1.	Photographie mai 2014 avant la réfection	9
2.	Photographie de juin 2023	12
3.	Visualisation 3D du projet	15
4.	Photographies d'une réalisation de Röder	21
5.	Localisation de la parcelle cadastrale	22
6.	Zone d'implantation de la structure	23
7.	Vue du Château face Nord	24
8.	Vue du Château face Sud	25
9.	Vue dégradée par la zone bitumée	26
10.	Photographie aérienne prise au début des années 2000 faisant apparaître la zone bitumée .	27
11.	Proposition d'agrandissement de la zone N-S	28
12.	Proposition de déplacement de l'espace boisé classé	30

1. Photographie mai 2014 avant la réfection







2. Photographie de juin 2023



AGENCE
MARSAN





AGENCE
MARSIN
COMMUNICATION VISUELLE



AGENCE
MARSIN
COMMUNICATION VISUELLE



3. Visualisation 3D du projet





				
B-TENT	300 m²	20 m	15 m	3 m
PAGODA HIGHLIGHT	50 m²	2*5 m	2*5 m	3 m
	<small>Covered Area</small>	<small>Pav. Length</small>	<small>Span width</small>	<small>Eave Height</small>



B-TENT	300 m ²	20 m	15 m	3 m
PAGODA HIGHLIGHT	50 m ²	2*5 m	2*5 m	3 m
	Covered Area	Hall Length	Span width	Eave Height



B-TENT
PAGODA HIGHLIGHT

300 m ²	20 m	15 m	3 m
50 m ²	2*5 m	2*5 m	3 m
Covered Area	Hall Length	Span width	Eave Height



				
B-TENT	300 m²	20 m	15 m	3 m
PAGODA HIGHLIGHT	50 m²	2*5 m	2*5 m	3 m
	<small>Covered Area</small>	<small>Hall Length</small>	<small>Span width</small>	<small>Span Height</small>



x CHÂTEAU
du ROLLIN



B-TENT	300 m²	20 m	15 m	3 m
PAGODA HIGHLIGHT	50 m²	2*5 m	2*5 m	3 m
	<small>Covered Area</small>	<small>Hall Length</small>	<small>Span width</small>	<small>Eave Height</small>

© 2023 RÖDER Zelt- und Veranstaltungsservice GmbH | Am Lautenstein | 63654 Bidingen | Germany | www.roder.com

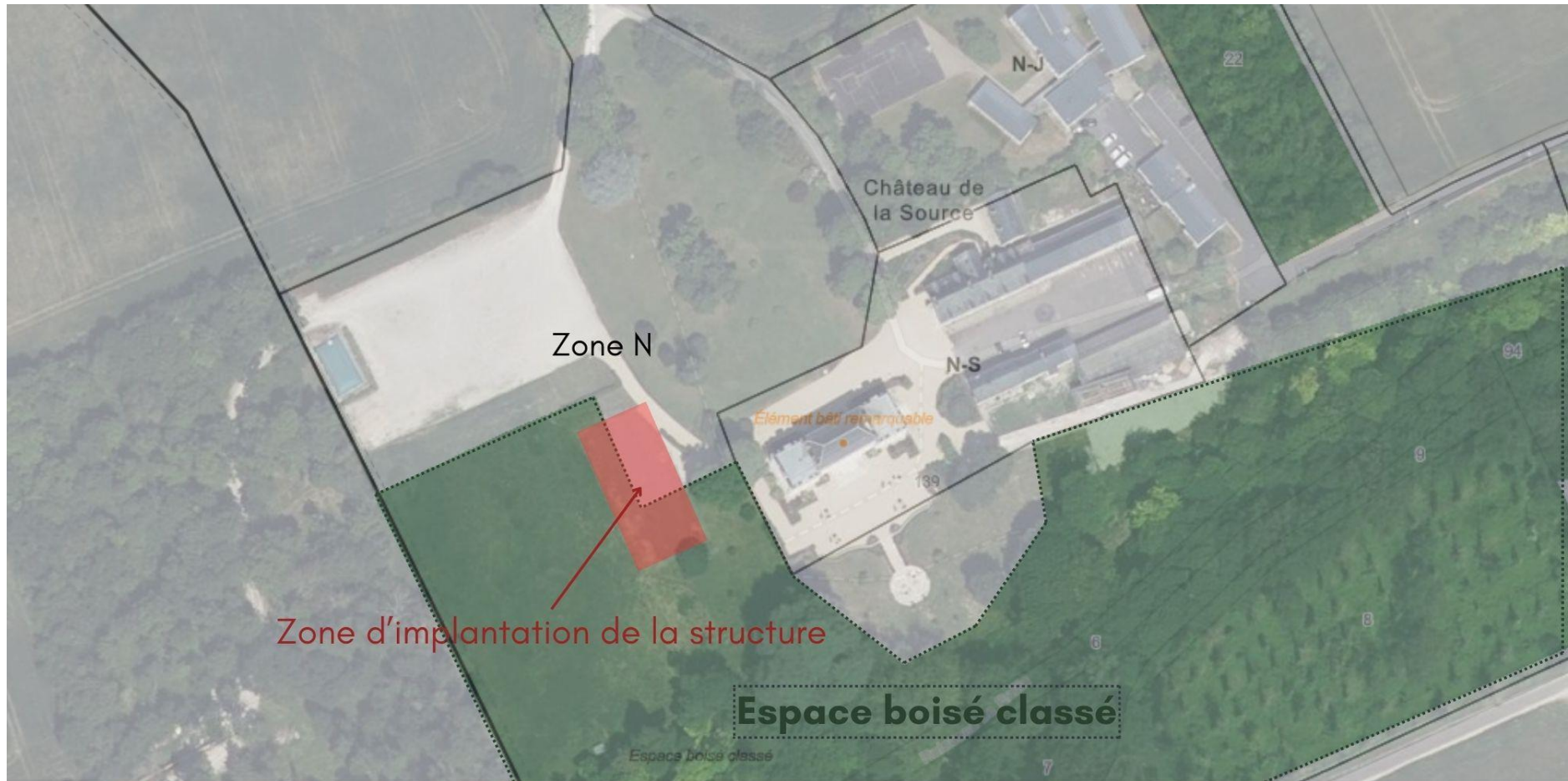
4. Photographies d'une réalisation de Röder



5. Localisation de la parcelle cadastrale



6. Zone d'implantation de la structure



7. Vue du Château face Nord



8. Vue du Château face Sud



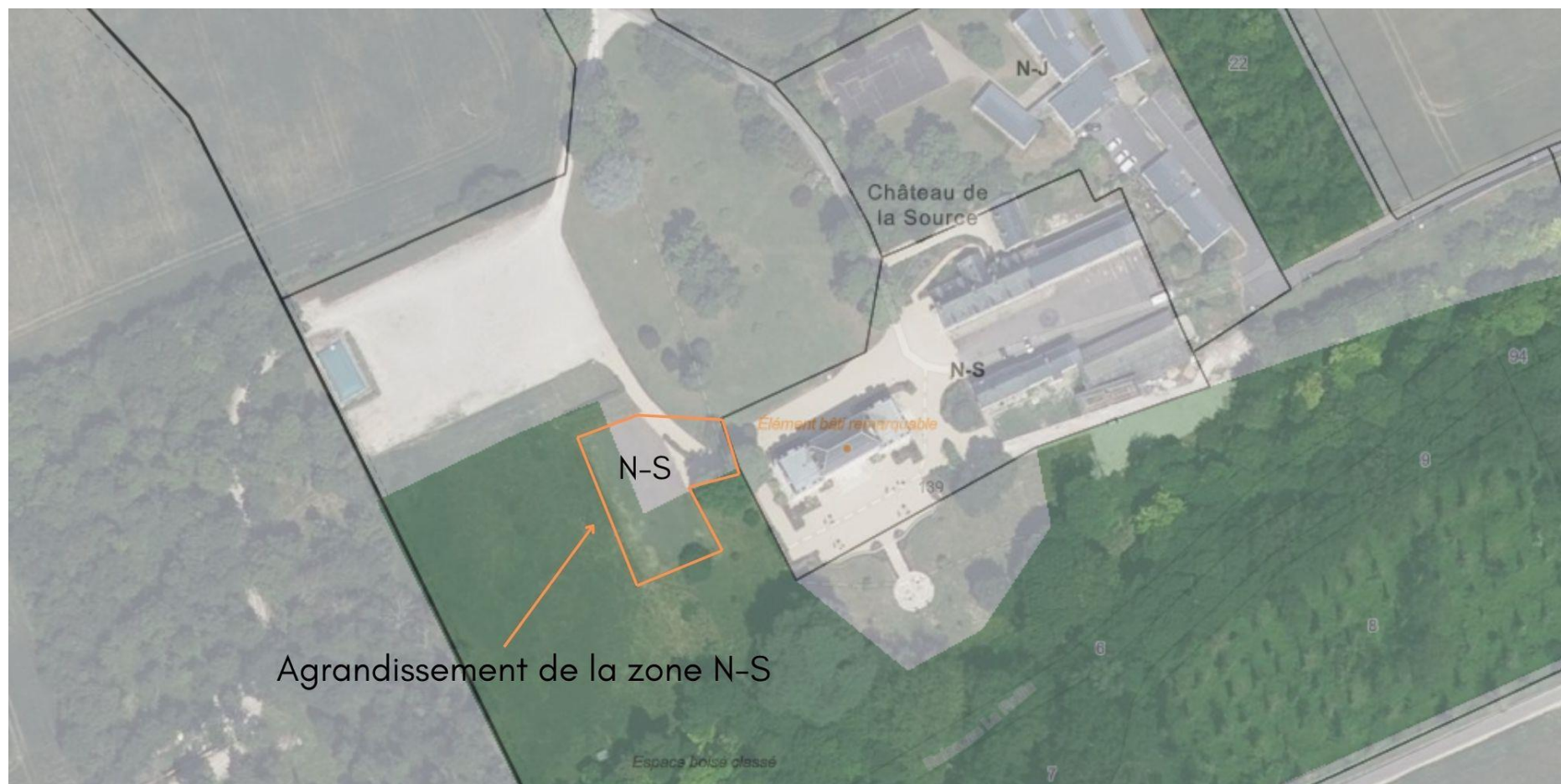
9. Vue dégradée par la zone bitumée

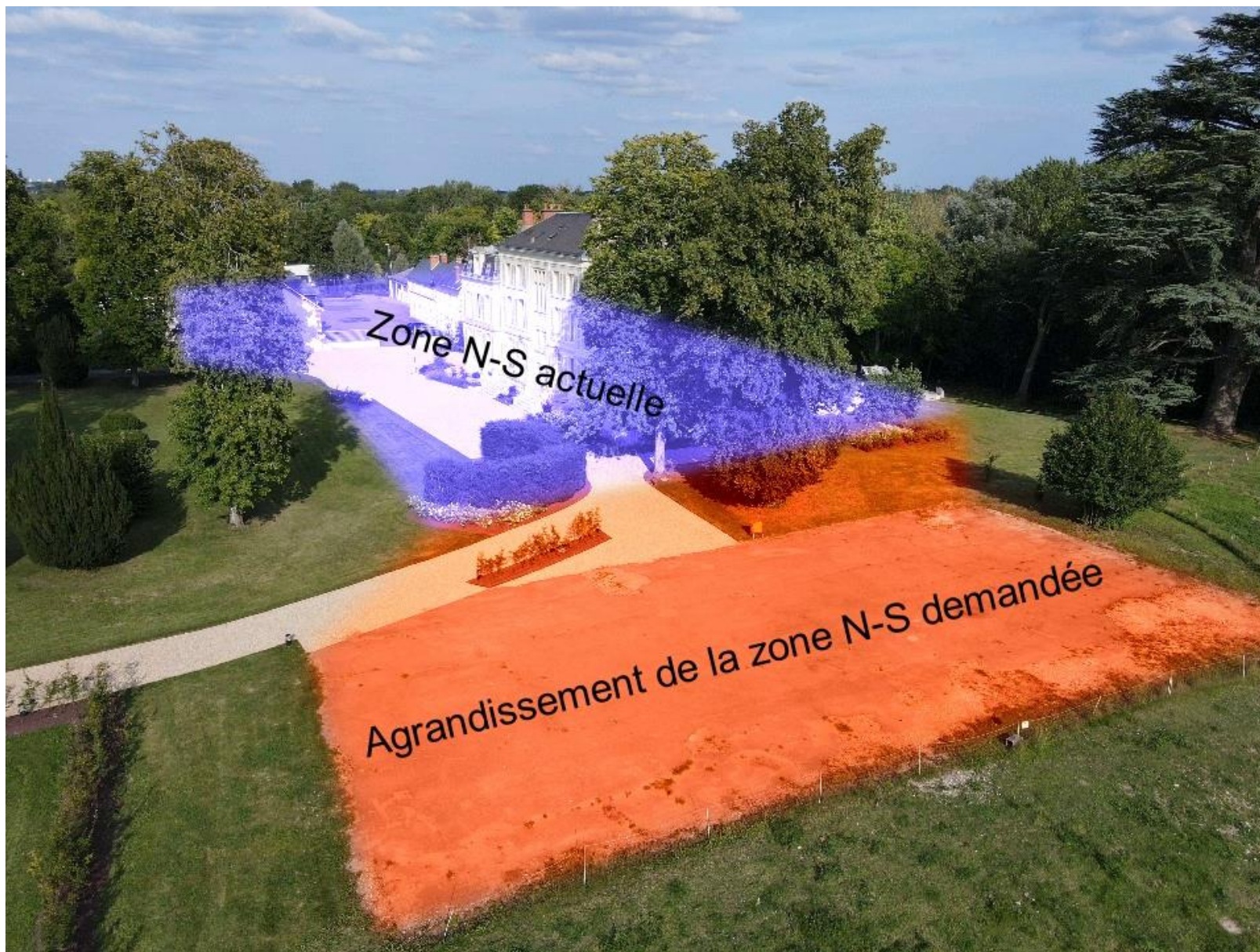


10. Photographie aérienne prise au début des années 2000 faisant apparaître la zone bitumée



11. Proposition d'agrandissement de la zone N-S





12. Proposition de déplacement de l'espace boisé classé

